Bruxelles, 18 juillet 2024

Sous embargo jusqu'au jeudi 18 juillet, 6h

BAROMÈTRE DES NOTAIRES: L'IMMOBILIER AU 1er SEMESTRE 2024

MOINS DE VENTES PAR RAPPORT À l'ANNEE PASSÉE, STABILISATION DES PRIX DES MAISONS ET DES APPARTEMENTS SUR L'ENSEMBLE DU PAYS MAIS BAISSE EN WALLONIE ET À BRUXELLES

LES JEUNES ACHETEURS SONT PLUS ACTIFS CES DERNIERS MOIS

Au premier semestre 2024, il y a eu –3,9% de ventes en moins dans notre pays par rapport au premier semestre 2023. C'est ce que révèle le Baromètre de l'immobilier de la Fédération du Notariat (Fednot). Le prix moyen d'une maison et d'un appartement est resté stable: +0,8% par rapport à la moyenne annuelle de 2023. En tenant compte de l'inflation, les prix sont en baisse de -1,7%.

Les acheteurs âgés de 30 ans ou moins ont été un peu plus actifs au cours des derniers mois : au 1er trimestre, leur part était de 27,1 %, tandis qu'au 2e trimestre, elle était de 29,6 %.

Les évolutions de prix pour toutes les communes sont disponibles à l'adresse suivante : https:// www.notaire.be/prix-immobilier

Nombre de ventes en baisse : -3,9% en Belgique, -1,5% à Bruxelles, - 4,0% en Wallonie

Lors des 6 premiers mois de 2024, la Belgique a enregistré une baisse de -3,9% de ventes immobilières par rapport à la même période en 2023. En Wallonie, la baisse a été de -4,0%. En Flandre, la tendance est similaire : -4,2%. A Bruxelles, la baisse des ventes a été moins prononcée : -1,5%. Elle représente 7% de parts du marché belge (32% pour la Wallonie et 61% pour la flandre).

Nombre de ventes dans les provinces wallonnes et à Bruxelles

Aucune province wallonne n'a enregistré plus de ventes lors du premier semestre 2024 par rapport au premier semestre 2023. Liège, avec un recul de -2,1%, s'en tire le mieux. Les provinces du Brabant Wallon (-5,5%), du Luxembourg (-5,7%) et du Hainaut (-5,0%) enregistrent des baisses plus importantes. La province de Namur, elle, pointe une baisse de -3,4%.

Bruxelles reste encore toujours assez stable avec une baisse de -1,5%.

Prix moyen d'une maison en Belgique : 325.204 Euros (+0,8% vs 2023)

Une maison dans notre pays a coûté en moyenne 325.204 Euros au 1er semestre 2024, soit une hausse de prix de +0,8% par rapport à la moyenne annuelle de 2023. En tenant compte de la différence en termes d'inflation* entre le 1er semestre 2024 et l'année 2023, il s'agit d'une baisse de prix de -1,7%.

Les maisons sont devenues moins chères en Wallonie et à Bruxelles

Les prix d'une maison en Wallonie et à Bruxelles ont diminué. A Bruxelles, une maison se négociait en 2023 en moyenne à 562.489 Euros alors qu'au premier semestre de cette année le prix était de 554.137 Euros (-1,5%) pour le même type de bien. En Wallonie, une maison valait en moyenne

240.649 Euros en 2023 pour 236.265 Euros (-1,8%) lors du premier semestre de 2024. Le prix global en Belgique reste stable avec la Flandre (358.677 Euros en 2023 vs 362.647 Euros lors du S1 2024, soit +1,1%). En tenant compte del'inflation, nous observons une baisse globale des prix de -1,7% sur l'ensemble du territoire

Les maisons dans les différentes provinces

En Wallonie, le prix moyen des maisons a diminué dans toutes les provinces par rapport à 2023 à l'exception de Liège (0,0%) qui se maintient (hors inflation). Les provinces de Namur et du Hainaut connaissent une légère baisse de respectivement -0,1% et -0,5%. Le Luxembourg accuse la plus forte baisse (-5,3%) suivi du Brabant Wallon (-2,7%).

Prix moyen d'un appartement en Belgique : 266.941 Euros (+0,8% vs 2023)

Un appartement dans notre pays a coûté en moyenne 266.941 Euros au 1er semestre 2024. Comme pour les maisons, le prix moyen est resté pratiquement stable par rapport à la moyenne annuelle de 2023 : +0,8%. En tenant compte de l'inflation, il s'agit d'une baisse de -1,7%.

Les appartements dans les différentes régions

La baisse des prix se confirme pour les appartements en Wallonie : -1,9% sans tenir compte de l'inflation. Un appartement y a coûté en moyenne 195.285 Euros. À Bruxelles, les prix ont augmenté de +1,5%, pour atteindre un prix moyen de 284.775 Euros.

En Flandre, le prix moyen d'un appartement a légèrement augmenté : +0,7% à 278.520 Euros. En tenant compte de l'inflation, il s'agit d'une baisse de prix de -1,8%.

Les appartements dans les différentes provinces

En Wallonie, le prix des appartements a diminué dans quasi toutes les provinces lors du premier semestre de 2024 en comparaison avec la moyenne de l'ensemble des ventes passés en 2023. La grande exception est le Hainaut qui connaît une hausse de prix de +3,1%. Elle reste la province wallonne (et belge) la moins chère (169.872 Euros) en moyenne pour un appartement au 1ier semestre2024 vs 164.709 Euros en 2023.

Namur accuse la plus forte diminution de prix (-7,1%) avec des appartements vendus en moyenne à 189.807 Euros au 1er semestre 2024 (204.207 Euros en 2023). Le Brabant Wallon suit la même courbe avec une baisse de -3,3% (256.492 Euros en 2024 vs 265.164 Euros en 2023) mais elle reste la province la plus chère en Wallonie. Le prix moyen des appartements en province de Luxembourg a diminué de -0,7% (222.982 Euros vs 224.565 Euros).

Appartements : construction neuve ou propriété existante

En 2023, 14,8% des appartements vendus étaient des constructions neuves. Au 1er semestre 2024, leur part est tombée à 10,3 %. En 2019, la part des appartements neufs était encore légèrement supérieure à 22 %.

Nous notons par contre une part plus importante de constructions neuves en Wallonie que la moyenne belge : 15,3%. Les provinces du Hainaut (20,3%) et du Luxembourg (19 ,6%) sont en tête de liste.

En Belgique, un appartement neuf coûtait en moyenne 329.426 Euros au 1er semestre 2024, soit +1,1% de plus qu'en 2023. Un appartement existant coûtait en moyenne 260.208 Euros, +2,0% par rapport à 2023.

A Bruxelles, les acheteurs ont payé en moyenne 365.134 Euros pour un appartement neuf en début d'année, soit une hausse de prix de 7,3% par rapport à 2023. Un appartement existant a coûté en moyenne 284.119 Euros (+1,9%). En Wallonie, un appartement neuf se vendait en moyenne à 254.376 Euros lors du premier semestre 2024, soit une baisse de -2,7% par rapport à la globalité des douze mois de 2023. Par contre un appartement existant y a maintenu sa valeur: 185.439 Euros ou +0,4%.

Sur les 100 appartements neufs vendus, 74 étaient situés en Flandre, 22 en Wallonie et 4 à Bruxelles.

Âge moyen des acquéreurs

Les acquéreurs d'un bien immobilier dans notre pays au cours des six premiers mois de 2024 étaient âgés en moyenne de 39,4 ans. Au niveau régional, les tendances observées sont relativement stables. En effet, on remarque en Wallonie que l'âge moyen est resté presque le même entre 2019 et le S1 2024 (39,5 ans en 2019, 39,6 au S1 2024).

La part des jeunes acheteurs en hausse

Au premier semestre 2024, 28,3 % des acheteurs dans notre pays avaient 30 ans ou moins. La notaire Sophie Maquet, porte-parole de Notaire.be : *"Ces derniers mois, les jeunes acheteurs ont été un peu plus actifs sur le marché immobilier. Au premier trimestre 2024, leur part était de 27,1%, au deuxième trimestre elle était de 29,6%."*

En comparant les 1er et 2ème trimestres de cette année, la part des jeunes acheteurs a augmenté dans les trois régions : en Wallonie de 26 à 29,1%, à Bruxelles de 19 à 21,6% et en Flandre de 28,6 à 30,9%.

C'est en Flandre que la part des jeunes acheteurs était la plus élevée au premier semestre de cette année : 29,7%. En Wallonie, leur part était de 27,6%, tandis qu'à Bruxelles, elle n'était que de 20,3%

Les jeunes acheteurs étaient particulièrement actifs dans le Limbourg (32,1%), en Flandre orientale (32,0%), à Anvers (31,2%), dans la province de Liège (30,5%) et de Luxembourg (29,2%). Les provinces du Brabant flamand et du Brabant wallon avaient la plus petite part de jeunes acheteurs : 23,3% et 18,0%.

Lorsque l'on parle d'inflation dans ce Baromètre de l'Immobilier, il s'agit de la différence en pourcentage entre le taux d'inflation moyen en 2023 et le taux d'inflation moyen au cours des six premiers mois de 2024, soit 2,5%.

Plus de détails dans le PDF ci-joint.

Une meilleure vision du marché immobilier

Les chiffres diffusés par Fednot via ce Baromètre de l'immobilier sont basés sur l'ensemble des

transactions immobilières conclues dans notre pays au cours de l'année écoulée. Les données sont collectées par voie électronique au moment de la signature du contrat de vente et sont complétées par les données de l'acte. De ce fait, le réseau de 1.113 études notariales dispose des données les plus récentes et les plus complètes sur le marché immobilier belge.

À propos du notariat en Belgique
Chaque année, 3,5 millions de citoyens frappent à la porte des études notariales à des moments importants de leur vie. Ils bénéficient de conseils indépendants et sur-mesure pour vivre ensemble en toute confiance, acheter un logement, créer leur propre entreprise ou préparer un héritage. Pour avoir plus d'informations telles que des FAQ, des modules de calcul et des vidéos sur les moments clés de votre vie : https://www.notaire.be/

À propos de Fednot:
Le réseau de 1.113 études notariales compte 1.754 notaires et 9.760 employés. Ensemble, ils traitent plus d'un million d'actes par an. Fednot soutient les citoyens et les entreprises en leur fournissant des conseils juridiques, de la gestion, des solutions IT, des formations et des informations pour le grand public. www.fednot.be

Point de contact presse
Manou Van der Brempt
Directeur Marcom
0479/79 89 43
Manou.vanderbrempt@fednot.be